PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Québec

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

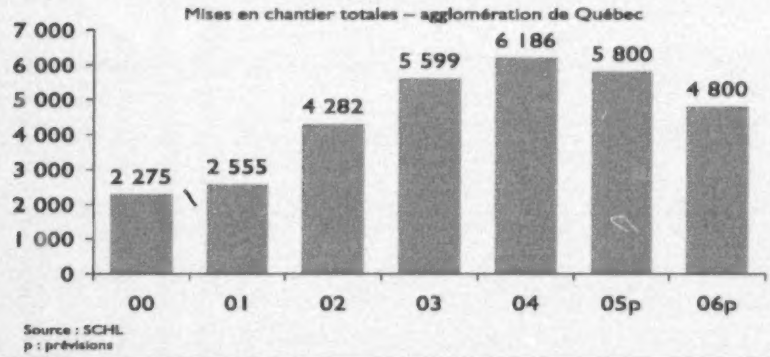
PRINTEMPS-ÉTÉ 2005

Les mises en chantier resteront élevées

Malgré un léger repli attendu, la construction résidentielle restera très active en 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. En effet, 5 800 mises en chantier sont prévues, une baisse de 6 % par rapport au sommet atteint en 2004. Le ralentissement sera un peu plus marqué l'an prochain puisque 4 800 habitations devraient être mises en chantier, ce qui représente un recul de 17 %. Pour les deux années, le nombre de nouveaux logements prévus restera supérieur à la formation de ménages anticipée (4 400, en 2005, et 4 000, en 2006)[1]. Cet écart demeure possible car le marché des logements existants n'a pas encore atteint l'équilibre, tant pour les propriétés à vendre que pour les logements locatifs. L'écart tend toutefois à diminuer.

Pour ce qui est des habitations en propriété absolue (maisons individuelles, jumelées et en rangée et duplex), la construction continuera de voguer sur des sommets en 2005 puisqu'on prévoit 3 200 mises en chantier, soit presque autant que le total de 2004 (3 311). La hausse des prix moins élevée pour les maisons neuves que pour les maisons existantes, a rendu les premières plus concurrentielles ces dernières années. En effet, depuis 2000, le prix médian des maisons existantes a grimpé de 48 %, contre 23 % selon l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada. De plus, le marché de la revente

Construction résidentielle : un virage en douceur



Source : SCHL
p : prévisions

[1] Prévisions de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) touchant la formation de ménages dans la RMR de Québec.

SOMMAIRE

1 Les mises en chantier resteront élevées

2 Le marché de la revente demeure actif, mais la hausse des prix décélère

3 Le taux d'inoccupation remontera lentement

3 Les taux hypothécaires demeurent bas, et la croissance de l'emploi est de retour

4 Nouvelle perspective concernant l'évolution du prix des maisons existantes

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

souffre toujours d'un manque de propriétés à vendre, ce qui incite certains acheteurs à se tourner vers les maisons neuves. Cet avantage tendra toutefois à diminuer en 2006, à mesure que le stock de propriétés existantes à vendre se regarnira et que la hausse des prix des maisons existantes s'alignera sur celle des maisons neuves. On prévoit 3 000 mises en chantier en propriété absolue en 2006.

En ce qui concerne la construction de logements en copropriété, les perspectives demeurent également très bonnes pour 2005. Au total, 1 100 unités devraient être mises en chantier cette année, ce qui représente une baisse de 8 % par rapport au sommet de 1 200, enregistré en 2004. Ce type de propriété s'adresse à une clientèle diversifiée, car elle attire aussi bien les ménages dont le budget est limité et qui cherchent une copropriété plus abordable que les gens seuls ou plus âgés qui veulent consacrer moins d'énergie à l'entretien de leur logis et qui désirent la sécurité.

Toutefois, malgré tous ces attraits, la construction de copropriétés présente toujours des cycles plus prononcés que celui des maisons parce qu'au moment où elles sont mises en chantier une bonne part des unités ne sont pas encore vendues. Il s'ensuit un décalage entre le moment où les unités sont mises en chantier et celui où on constate que la demande commence à s'essouffler et que les stocks grimpent. Ainsi, on note depuis quelques mois un accroissement des stocks, tant pour les unités neuves inoccupées et celles en construction que pour les unités existantes à vendre. En effet, en mars 2005, 222 copropriétés achevées étaient inoccupées, et 806 étaient en construction. Cette offre est la plus élevée depuis 1995 et elle est suffisante pour combler la demande pendant 12 mois, ce qui correspond à la durée moyenne de l'offre des 15 dernières années. Bien qu'on ne puisse encore parler de surplus, il reste que certains secteurs sont à surveiller de près. Il en est ainsi du secteur de Sainte-Foy, où la durée de l'offre dépasse les 20 mois depuis le milieu de 2004. Sur le marché de l'existant, on comptait 730 copropriétés à vendre dans la RMR de Québec au premier trimestre de 2005, soit 52 % de plus que durant le même trimestre en 2004.

Cette progression des stocks sur les marchés du neuf et de l'existant risque de freiner la construction en 2006, alors que l'on prévoit 700 unités, un recul de 36 %.

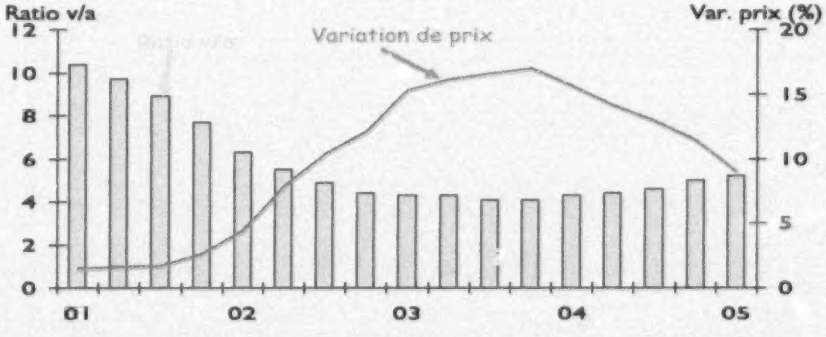
Le marché de la revente demeure actif, mais la hausse des prix décélère

Dans la région de Québec, le nombre de ventes SIA® a atteint un sommet en 2002 (plus de 7 000 transactions). On a toutefois constaté un repli en 2003 et en 2004 (6 292 et 6 257 transactions, respectivement). La principale raison de ce recul était le manque de propriétés à vendre, surtout parmi les plus abordables. On a également constaté une augmentation des ventes conclues sans l'aide d'un agent immobilier. Ainsi, lorsque le marché est très actif, davantage de propriétaires tentent de vendre eux-mêmes leur propriété pour éviter de payer la commission de l'agent. Depuis quelques mois, on sent que le vent tourne sur le marché de la revente. Ainsi, la remontée du stock de propriétés à vendre ramène sur le marché des acheteurs qui avaient reporté leur achat à plus tard. De plus, cette croissance rapide du stock tend à augmenter les délais de vente et à réduire les hausses de prix. Les acheteurs sont beaucoup plus patients cette année qu'au cours des deux ou trois dernières années. Ils visitent davantage de maisons et ne sautent pas sur la première occasion. Dans ce contexte, on peut penser que davantage de propriétaires décideront de confier la vente de leur maison à un agent. Grâce à ces éléments et à un marché de l'emploi qui demeure favorable, on pourrait donc connaître une légère augmentation des ventes S.I.A.® en 2005 et en 2006 (6 400 et 6 450, respectivement). Ces hausses seront toutefois modestes, car les fortes augmentations de prix des dernières années ont réduit l'abordabilité des propriétés. De plus, la remontée éventuelle des taux hypothécaires s'ajoutera à l'impact négatif des hausses de prix.

Pour ce qui est des prix, les hausses de plus de 10 % que nous avons connues ces trois dernières années sont maintenant chose du passé. En effet, compte tenu de l'accroissement du stock, le ratio vendeurs/acheteur (v/a) a commencé à remonter et est passé d'un creux de 4,1, au premier trimestre de 2004, à 5,2, au premier

Revente : des hausses de prix qui s'essoufflent

Ratio vendeurs/acheteur et variation de prix S.I.A.® - agglomération de Québec



Source : CIQ (compilation SCHL)

trimestre de 2005. D'un marché en surchauffe (ratio v/a inférieur à 5) entre 2002 et 2004, on passera à un marché favorable aux vendeurs, en 2005 et durant une bonne partie de 2006 (ratio v/a de 5 à 8). L'équilibre (équivalant à un ratio v/a de 8 à 10) pourrait être atteint à la fin de 2006 ou au début de 2007. Résultat : la hausse du prix médian passera de 11,4 %, en 2004, à 6,5 %, en 2005, et à 3,3 %, en 2006. Le marché des copropriétés sera sans doute le premier à atteindre l'équilibre, car l'offre augmente rapidement, et les hausses de prix devraient donc être inférieures. Puis, ce sera le tour du marché des maisons individuelles et des maisons jumelées et en rangée. Le retour à l'équilibre pour ce dernier type d'habitation, et l'évolution des prix qui en découle, se font généralement avec un décalage (voir la note 3 de l'encadré de la page 4).

Le taux d'inoccupation remontera lentement

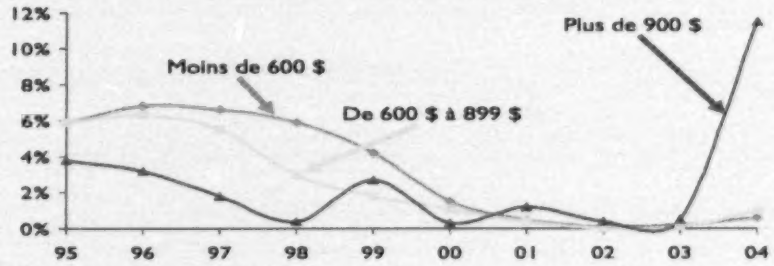
La pénurie de logements qui sévit dans la région de Québec s'est atténuée ces dernières années, et le taux d'inoccupation est passé de 0,3 %, en 2002, à 1,1 %, en 2004. Il n'en demeure pas moins que le marché locatif est serré et que de nombreux locataires éprouvent encore de la difficulté à trouver un appartement répondant à leurs besoins, surtout parmi les plus abordables. En effet, seulement 0,6 % des appartements de deux chambres à coucher de moins de 600 $ par mois étaient disponibles en 2004. Cette proportion passait à 1 % pour les appartements dont le loyer se situait entre 600 $ et 899 $ et elle culminait à 11,5 % lorsque le loyer était de 900 $ et plus. Cette explosion du taux d'inoccupation des logements dispendieux découle de l'arrivée massive de plus de 700 appartements de ce type dans le secteur de Sainte-Foy et de la forte concurrence qu'exerce l'achat d'une propriété chez la clientèle potentielle des logements luxueux, surtout dans un contexte de faibles taux d'intérêt.

Cette saturation du marché haut de gamme freinera quelque peu la construction de logements locatifs en 2005. Le volume d'activité restera tout de même vigoureux grâce à la mise en chantier d'un plus grand nombre d'appartements destinés aux personnes âgées. On prévoit donc la construction de 1 500 logements locatifs, en 2005, une baisse de 10 % par rapport à 2004. Le recul sera plus important en 2006 parce qu'à la saturation du marché traditionnel luxueux s'ajoutera celle du marché des appartements pour personnes âgées. De plus, la plupart des logements sociaux annoncés dans le cadre des différents programmes gouvernementaux auront déjà été réalisés, ce qui exercera une pression supplémentaire à la baisse sur le nombre des mises en chantier, qui devrait atteindre 1 100, en 2006, en baisse de 27 %.

Le ralentissement anticipé de la demande, dans un contexte où la croissance des ménages est plus faible, de même qu'une offre de nouveaux logements qui demeure élevée, maintiendront le taux d'inoccupation à la hausse en 2005 et en 2006. Toutefois, celle-ci sera modérée, et le taux d'inoccupation pourrait atteindre 1,5 %, en 2005, et 1,8 %, en 2006. En ce qui a trait au loyer moyen, on peut s'attendre à une hausse de 3 % par année, ce qui restera supérieur à l'inflation (cible de 2 %).

Taux d'inoccupation élevé dans les logements luxueux

Taux d'inoccupation (%) selon la gamme de loyer – agglomération de Québec
Appartements de 2 chambres



Source : SCHL

Les taux hypothécaires demeurent bas, et la croissance de l'emploi est de retour

L'appréciation du dollar canadien par rapport à la devise américaine a eu pour effet de freiner l'expansion de l'économie du pays et, par le fait même, de retarder la remontée du taux directeur que la Banque du Canada avait amorcée en 2004. Cette situation a maintenu les taux hypothécaires à des niveaux exceptionnellement bas. Tout semble indiquer que cette situation va durer encore quelques trimestres puisque la remontée anticipée des taux se fera graduellement et ne devrait débuter qu'en deuxième moitié d'année. Selon nos plus récentes prévisions, une hausse est attendue en fin d'année 2005 et se poursuivra tout au long de 2006. Le taux moyen pour un terme d'un an sera donc de 5,2 %, à la fin de cette année, et de 5,7 %, au quatrième trimestre de 2006. Pour leur part, les taux de plus longue échéance (5 ans) atteindront 6,5 % et 6,8 %, respectivement, à la fin du quatrième trimestre de 2005 et de 2006.

Pour ce qui est du marché de l'emploi, après avoir connu une croissance record en 2001 et en 2002, celui-ci a repris son souffle en 2003 avec une légère perte d'emplois. La période d'accalmie a toutefois été de courte durée car, dès 2004, la reprise est de

retour et ne se dément pas. Pour 2005 et 2006, on prévoit des gains de 5 000 (+ 1,5 %) et de 4 000 (+ 1,1 %) emplois, respectivement.

Un marché de l'emploi favorable et une remontée faible et graduelle des taux hypothécaires permettront donc un atterrissage en douceur du marché résidentiel et un retour progressif vers un meilleur équilibre sur le marché de la revente et de la location.

Nouvelle perspective concernant l'évolution du prix des maisons existantes

L'utilisation du prix de vente moyen des propriétés inscrites au S.I.A.® pour mesurer la progression du prix des maisons existantes présente plusieurs avantages : accès rapide, manipulations réduites, données détaillées et large couverture du marché. Son désavantage majeur réside dans le fait que les données relatives à l'évolution de la valeur intrinsèque des maisons se trouvent mêlées avec celles se rapportant aux changements dans la composition des ventes[1]. Il est donc impossible de déterminer la part des unes ou des autres.

À la SCHL, nous avons élaboré une méthode[2] qui permet de retirer la majeure partie de l'effet de la composition des ventes et de s'approcher beaucoup plus de la véritable appréciation de la valeur des maisons. Voici donc une nouvelle perspective concernant l'évolution du prix médian « nettoyé » des maisons existantes dans la RMR de Québec, au cours des dix dernières années.

Entre 1994 et 2004, le prix médian des maisons unifamiliales situées dans la RMR de Québec est passé de 82 000 $ à 127 500 $, ce qui représente une progression de 55 % ou de 45 500 $. Au cours de cette période, trois années de baisse dans la valeur des propriétés ont été observées : 1995, 1996 et 1998. Les replis ont été de faible intensité, ne dépassant jamais 1,8 %. À l'opposé, c'est au cours de la période 2002-2004 que la progression de la valeur a été la plus rapide : plus de 10 % annuellement.

Bien que moins nombreuses et légèrement contra-cycliques[3], les maisons jumelées et en rangée ont très bien tiré leur épingle du jeu. En effet, sur une période de dix ans, la progression de leur valeur s'apparente à celle des maisons individuelles. Ainsi, tout comme en 1994, le prix médian d'une maison jumelée ou en rangée représentait 86 % du prix médian d'une maison individuelle, en 2004.

Les petites maisons (moins de 800 pieds carrés) ont également bien servi leurs propriétaires. En dix ans, elles se sont appréciées de 62 % contre 56 %, pour les maisons de 800 à 1 100 pieds carrés, et 55 %, pour les maisons de plus de 1 100 pieds carrés. Un peu comme sur le marché boursier, un avoir avec une valeur élevée au départ présente souvent un potentiel de croissance moindre.

L'âge de la propriété a aussi un impact sur l'accroissement de sa valeur. Les maisons récentes, âgées de 1 à 10 ans, sont celles qui ont connu la plus forte progression de valeur entre 1994 et 2004 : 65 % ou 54 500 $. Viennent ensuite les maisons de 11 à 25 ans, pour lesquelles la plus-value a atteint 61 % ou 49 000 $. La valeur des maisons de 26 ans et plus a augmenté moins fortement, et la hausse s'est limitée à 49 % ou à 41 000 $.

Enfin, c'est dans la zone 5 (Val Bélair/Saint-Émile) que la progression de valeur a été la plus soutenue, soit 64 % en 10 ans, puis dans la zone 8 (Rive-Sud près des ponts), où la valeur des propriétés a grimpé de 63 %. Sur le plan monétaire, ce sont cependant les propriétaires de la zone 2 (Haute-Ville) qui ont bénéficié de la croissance maximale de l'avoir propre : 74 500 $. Finalement, c'est dans la zone 1 (Basse-Ville/Vanier) que la plus-value a été la plus faible, autant en pourcentage qu'en termes absolus : 31 500 $ ou 40 %.

Tableau de l'évolution des valeurs par zone

Zone	Prix 1994 ($)	Prix 2004 ($)	Var. en %	Var. en $
1	79 000	110 500	40	31 500
2	158 000	232 500	47	74 500
3	80 000	126 000	58	46 000
4	107 950	153 000	42	45 050
5	73 000	120 000	64	47 000
6	82 000	124 900	52	42 900
7	82 000	126 500	54	44 500
8	78 000	127 000	63	49 000
9	79 000	121 000	53	42 000
RMR	82 000	127 500	55	45 500

Description des zones de marché de la région métropolitaine de recensement de Québec :

Zone 1: Basse-Ville de Québec, Vanier

Zone 2 : Haute-Ville de Québec

Zone 3 : Ancienne-Lorette, Neufchâtel, Duberger, Les Saules, Lebourgneuf

Zone 4 : Sainte-Foy, Sillery, Cap-Rouge, Saint-Augustin

Zone 5 : Val-Bélair, Saint-Émile, Loretteville, Lac Saint-Charles, Lac Delage, Valcartier, Shannon, Lac Saint-Joseph, Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier, Fossambault

Zone 6 : Charlesbourg, Lac-Beauport, Stoneham-Tewkesbury

Zone 7 : Beauport, Sainte-Brigitte-de-Laval, Boischâtel, L'Ange-Gardien, Château-Richer, Île d'Orléans

Zone 8 : Charny, Saint-Romuald, Saint-Jean-Chrysostôme, Saint-Nicolas, Saint-Rédempteur, Breakeyville, Saint-Lambert, Saint-Étienne

Zone 9 : Lévis, Pintendre, Saint-Joseph-de-Lévis, Beaumont

[1] Par exemple, une plus grande proportion de ventes de propriétés haut de gamme d'une année à l'autre aura pour effet de gonfler le prix moyen.

[2] Celle-ci comprend plusieurs étapes de nettoyage des données orginales, dont une qui fait appel à la méthode statistique dite de classification hiérarchique. Une fois le nettoyage terminé, nous calculons la valeur médiane. Pour en savoir plus sur cette méthode, communiquez avec nous.

[3] La demande étant plus forte pour les maisons individuelles que pour les maisons jumelées et en rangée durant la phase d'expansion du cycle immobilier, le prix de celles-ci a tendance à croître moins rapidement. Cependant, en raison de leur prix plus modeste, la demande et le prix des maisons jumelées ou en rangée tendent à augmenter davantage durant la phase de ralentissement du cycle immobilier.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Québec

Printemps-été 2005

	2003	2004	2005p	2006p	2004/2005	2005/2006
MARCHÉ DE LA REVENTE [1]						
Ventes S.I.A.®						
Total	6 292	6 257	6 400	6 450	2,3%	0,8%
Maisons individuelles	3 977	3 962	4 040	4 050	2,0%	0,2%
Maisons jumelées et en rangée	943	887	900	925	1,5%	2,8%
Copropriétés	1 056	1 123	1 160	1 175	3,3%	1,3%
Duplex	316	285	300	300	5,3%	0,0%
Inscriptions S.I.A.® courantes						
Total (moyenne annuelle)	2 170	2 609	3 400	4 100	30%	21%
Prix S.I.A.® médian ($)						
Total	114 271	127 281	135 500	140 000	6,5%	3,3%
Maisons individuelles	122 499	134 850	143 600	148 500	6,5%	3,4%
Maisons jumelées et en rangée	95 814	112 534	122 000	127 000	8,4%	4,1%
Copropriétés	98 522	108 041	111 800	114 000	3,5%	2,0%
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Total	5 599	6 186	5 800	4 800	-6,2%	-17,2%
Propriété absolue	3 167	3 311	3 200	3 000	-3,4%	-6,3%
Copropriété	1 070	1 200	1 100	700	-8,3%	-36,4%
Locatif	1 362	1 675	1 500	1 100	-10,4%	-26,7%
Indice des prix des logements neufs						
1997 = 100	121,9	129,3	134,5	138,5	4,0%	3,0%
MARCHÉ LOCATIF (%)						
Taux d'inoccupation (octobre)	0,5	1,1	1,5	1,8	--	--
Taux de variation des loyers (2 c.c.)	3,4	4,5	3,0	3,0	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire - 1 an (%)	4,8	4,6	5,0	5,6	--	--
Taux hypothécaire - 5 ans (%)	6,4	6,2	6,3	6,7	--	--
Nombre d'emplois	360,0	364,7	370,0	374,0	1,5%	1,1%
Taux de chômage (%)	7,0	5,7	6,5	6,5	--	--

[1] *: La publication des données S.I.A.® est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre immobilière de Québec (CIQ).*

p : prévisions SCHL

Sources : SCHL, CIQ et Statistique Canada

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.